

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:

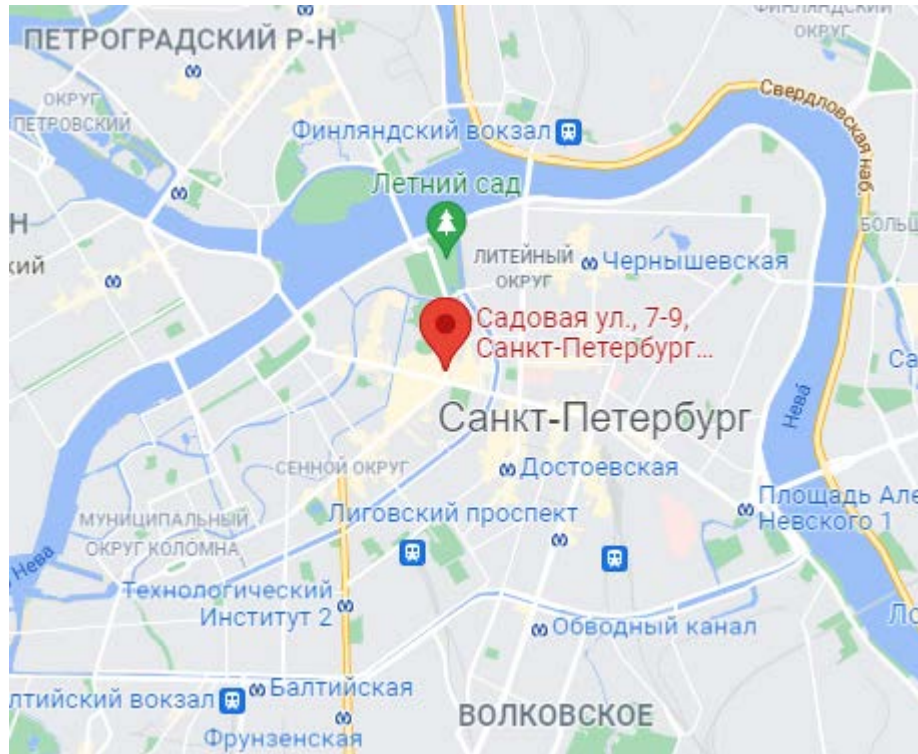
Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 7-9-11, литера. А, пом. 15-Н

1. Данные об отчете

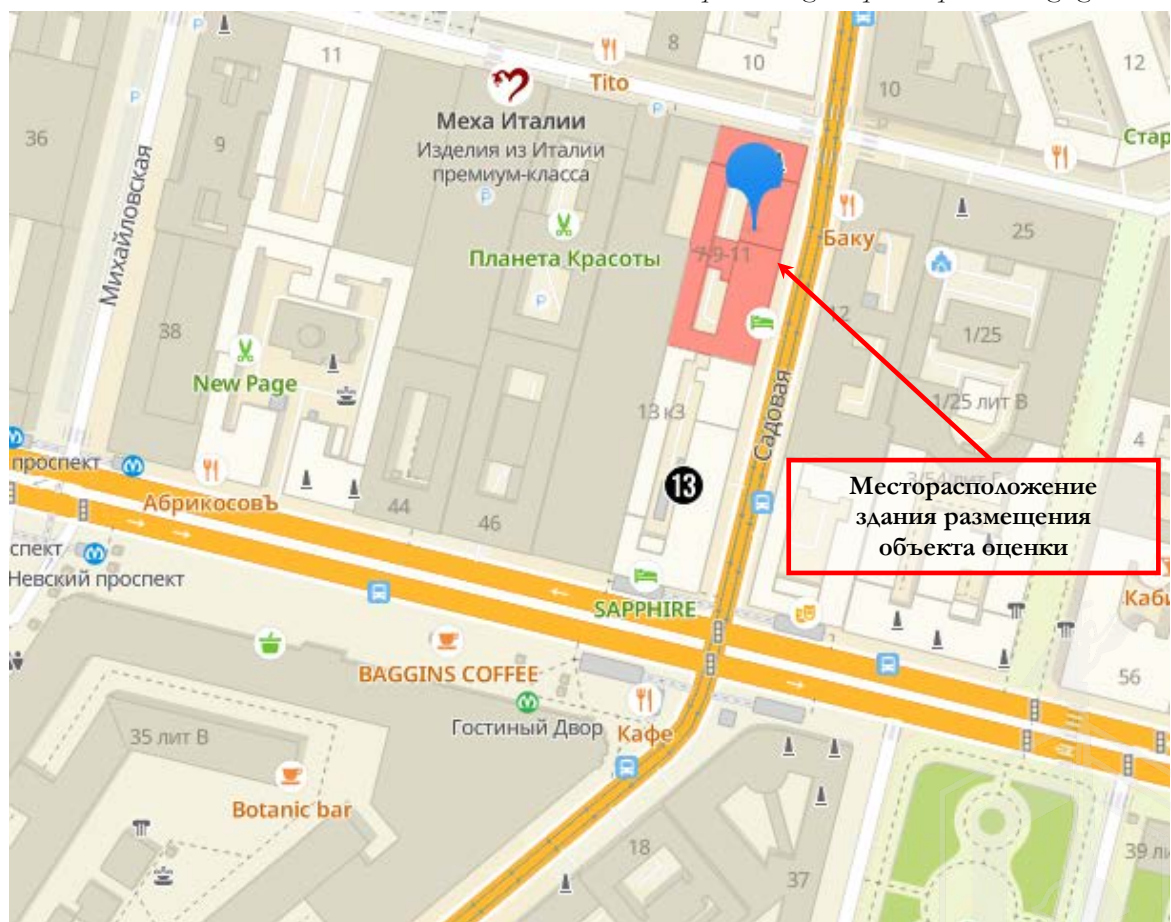
- 1.1. Дата проведения оценки: 23 сентября 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Google Карты <https://www.google.ru/maps/>



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

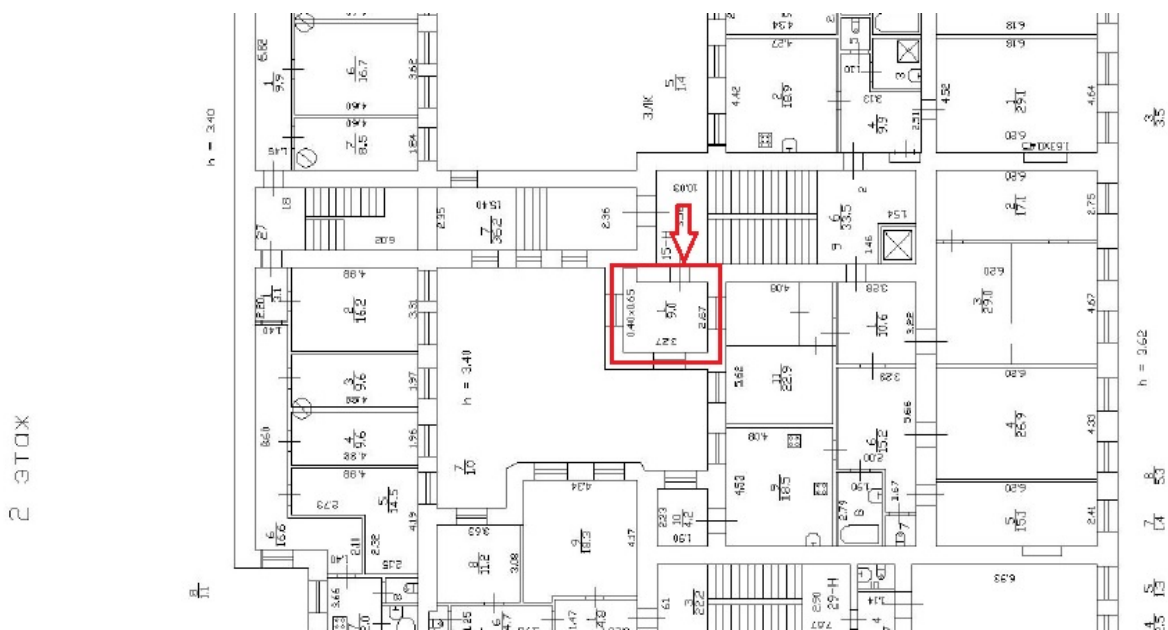
Кадастровый номер	78:31:0001287:3012
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1881 (согласно данным публичной кадастровой карты)
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	8 (1 подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001287:3332
Общая площадь, кв. м	9,0
Занимаемый объектом этаж	2 этаж (есть лифт)
Высота помещения	3,62 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	оконные проемы заложены кирпичной кладкой
Вход	общий вход с улицы
Инженерные коммуникации	электроснабжение и водоснабжение
Наличие перепланировок	визуально выявлены перепланировки: оконные проемы заложены кирпичной кладкой
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

План помещения



- границы Объекта оценки
- вход в Объект оценки (общий с улицы)

¹ <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/95719/info/>; <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии Садовой улицы. Первые этажи здания расположения и соседних зданий, в случае если имеется отдельный вход с улицы, занимают предприятия общепита, магазины, салоны красоты и прочее («Cuba Libra», «LoungeRoom», магазин одежды «Fred Perry») коммерческие помещения на верхних этажах, в основном заняты как офисы или гостиницы. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 5-7 этажные здания исторической постройки, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Объект оценки расположен в районе с высокой деловой активностью, на Садовой улице в непосредственной близости от Невского проспекта. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположен «Михайловский сквер», «Михайловский сад», «Инженерный сквер».</p> <p>В районе расположения много объектов культуры: Санкт-Петербургский государственный академический драматический театр имени В.Ф. Комиссаржевской, Театр Музкомедии, Российский этнографический музей, Государственный Русский музей, центр Михаила Шемякина, а также другие знаковые объекты культуры.</p> <p>Район расположения богат памятниками архитектуры. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ.</p> <p>Район расположения насыщен деловыми и торговыми центрами. В здании расположения Объекта оценки находится бизнес-центр «Садовая 11»</p>
<p>Расположение Объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен на втором этаже здания, куда можно попасть через общий вход с Садовой улицы.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки. Так же парковка возможна на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Садовой улице в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Садовой улице на противоположной стороне улицы на удалении около 1 минуты пешком от Объекта оценки, где курсирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобусы: №49; • трамвай: №3. <p>Ближайшая станция метро «Гостиный двор» расположена в 5 минутах ходьбы от Объекта оценки, согласно данным Яндекс-карты.</p>  <p>Также близкой станцией метро является «Невский проспект», которая расположена в также 5 минутах пешком, согласно данным Яндекс-карты.</p>

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 7.07.2021 № КУВИ-002/2021-83390371, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 13.07.2021 № 07-5591/21-0-1 от 13.07.2021 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 7-9-11, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(31)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 7-9-11, литера А, пом. 15-Н» №2181-рз от 17.09.2021, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Фотографии объекта

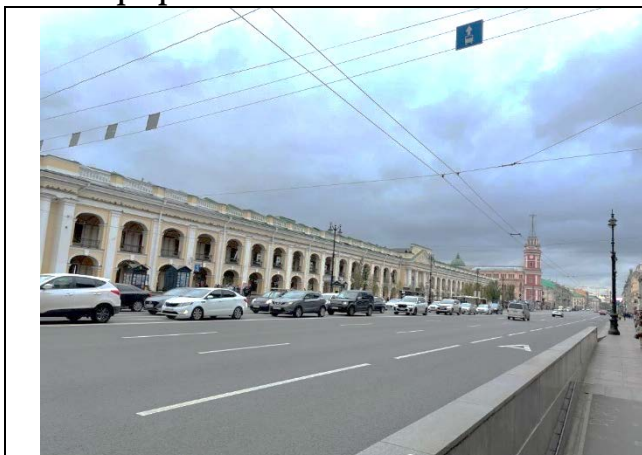


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)

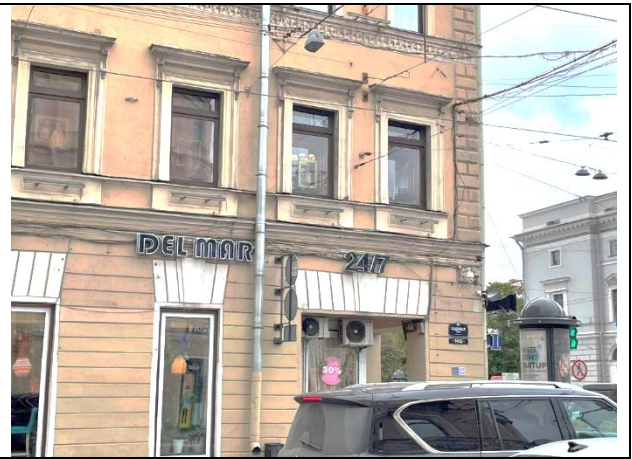


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 15. Вид здания Объекта оценки



Фото 16. Адрес Объекта оценки



Фото 17. Общий вход с улицы (парадная жилого дома)



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 19. Дворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 20. Дворовая территория здания расположения Объекта оценки (контуры помещения выделены линией)



Фото 21. Оконная группа Объекта оценки

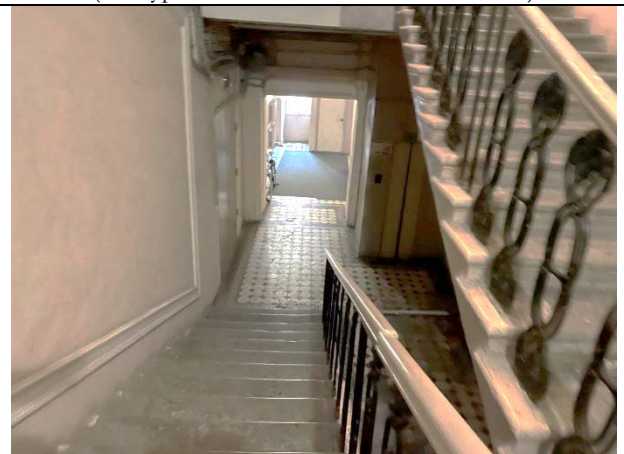


Фото 22. Вид лестничной площадки

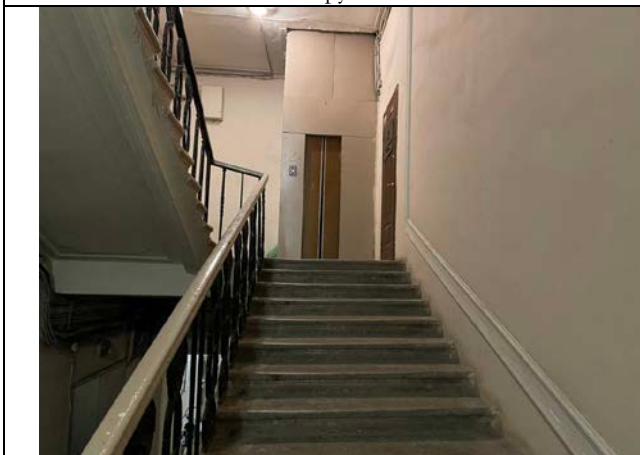


Фото 23. Вид лестничной площадки, лифт



Фото 24. Входная группа Объекта оценки

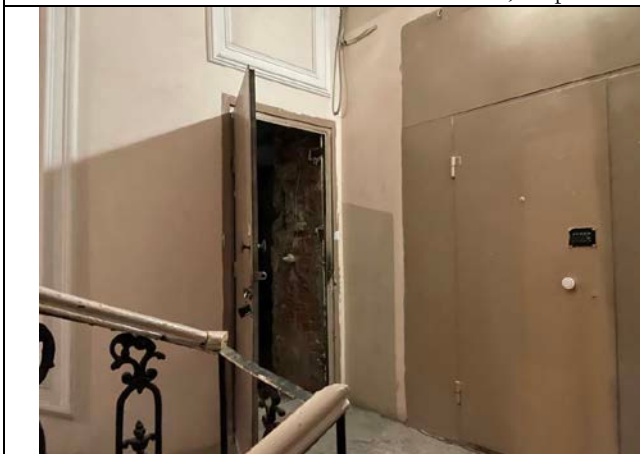


Фото 25. Входная группа Объекта оценки



Фото 26. Входная группа Объекта оценки



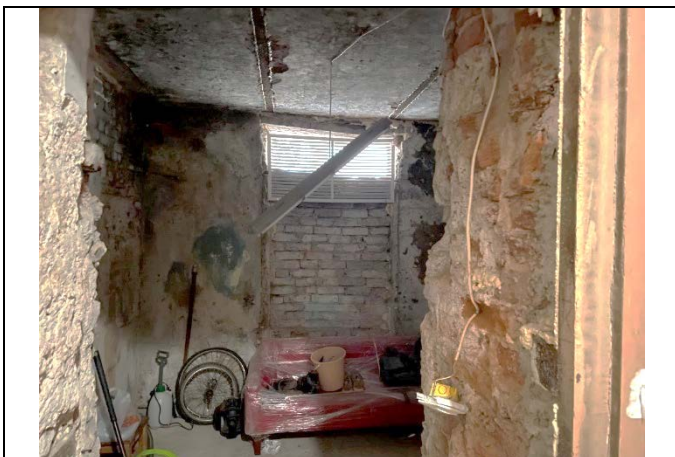


Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Оконная группа Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 23 «сентября» 2021 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 7-9-11, литер А, пом. 15-Н

2. Данные по помещению:

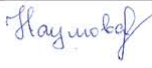
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
78:31:0001287:3332	9	второй	*	++	*	+	+	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход: общий с улицы.
- Состояние: удовлетворительное.
- Оконные проемы заложены кирпичом, с улицы защиты металлическими листами.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, частично захламлено.
- Визуально выявлены перепланировки: оконные проемы заложены кирпичом.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 15-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, в границах Дворцового муниципального округа, на Садовой улице в доме № 7-9-11, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – второй, площадь составляет 9,0 кв. м. Вход в помещение осуществляется через общий вход с улицы (парадная жилого дома). Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен объект оценки, расположено на «красной» линии Садовой улицы. Первые этажи здания расположения и соседних зданий, в случае если имеется отдельный вход с улицы, занимают предприятия общепита, магазины, салоны красоты и прочее («Cuba Libra, «LoungeRoom», магазин одежды «Fred Perry») коммерческие помещения на верхних этажах, в основном заняты как офисы или гостиницы. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые.

Учитывая вышесказанное, а именно высокий уровень транспортных и пешеходных потоков в районе локального местоположения, а также характеристики самого помещения, в частности этаж расположения - второй, наличие общего входа, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 100 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	122 222
Диапазон стоимости, руб.	990 000 – 1 210 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	916 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	101 852

